

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 337/2025/DS-PT

Ngày: 19-11-2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 319/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 514/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Mai Văn H, sinh năm: 1975; bà Mai Thị H1, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn N, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã H, tỉnh Thanh Hóa).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Bà Lê Thị P - Công ty L1; địa chỉ: Tầng E, tòa nhà H, lô F Đại lộ V, phường Đ, thành phố T (nay là phường H, tỉnh Thanh Hóa). Hợp đồng ủy quyền ngày 18/7/2024.

+ Bà Nguyễn Thu H2, sinh năm: 1991; cư trú tại tầng E, tòa nhà H, lô F đại lộ V, phường Đ, thành phố T (nay là phường H, tỉnh Thanh Hóa).

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Mai Ngọc C, sinh năm: 1974, bà Trần Thị D, sinh năm: 1974; cư trú tại tổ dân phố Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; cư trú tại lô G, đường H, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng (Giấy ủy quyền ngày 07/8/2024).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc B; cư trú tại số B, thôn M, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ngân hàng N1 – Chi nhánh khu vực L, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: số A, đường L, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh H3 – Chức vụ: Giám đốc.

Người làm chứng: Ông Trần Thanh S, sinh năm: 1976; cư trú tại tổ dân phố Đ, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D – Bị đơn.

(Ông H, bà H2, ông C, ông T, ông S có mặt tại phiên tòa; bà B và đại diện Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 trình bày*: Vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D (là anh trai và chị dâu của bà H1, ông H) là chủ sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19, có chiều rộng là 20m, chiều dài là 50m, thửa đất có địa chỉ tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng nay là phường L - Đ. Năm 2021, vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1, ông Hồ ½ diện tích tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19, phần đất chuyển nhượng có chiều rộng mặt tiền đường 10m, mặt đường sau 10m, chiều dài theo diện tích đất ở trong sổ với giá chuyển nhượng là 810.000.000 đồng (T1 trăm mười triệu đồng). Theo đó, ngày 29/01/2021, nguyên đơn đã đặt cọc cho vợ chồng ông C, bà D số tiền là 500.000.000 đồng có giấy nhận tiền cọc đất. Hai bên thỏa thuận khi nào vợ chồng ông C thực hiện hoàn tất các thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1, ông H thì bên mua sẽ thanh toán đủ khoản tiền chuyển nhượng đất còn lại là 310.000.000 đồng cho bên chuyển nhượng (ông C, bà D).

Đồng thời, giữa hai bên cũng thỏa thuận nếu hết thời hạn 6 tháng kể từ ngày 29/01/2021 đến ngày 29/7/2021 ông C, bà D không thực hiện xong thủ tục tách thửa, sang tên phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn thì hai bên (vợ chồng bà H1, ông H và vợ chồng ông C, bà D) sẽ đứng tên đồng chủ sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19, có chiều rộng là 20m, chiều dài như trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó mỗi bên sở hữu, sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất) nhưng giá chuyển nhượng chỉ còn 500.000.000 đồng mà không phải là 810.000.000 đồng, vợ chồng ông H, bà H1 không phải trả thêm tiền cho vợ chồng ông C, bà D. Thực hiện đúng thỏa thuận hai bên, vợ chồng ông H, bà H1 đã chuyển đủ tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông C, bà D. Tuy nhiên, hết thời hạn 06 tháng mà các bên thỏa thuận, vợ chồng ông C không thực hiện được thủ tục tách thửa sang tên một phần thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1. Vợ chồng bà H1 yêu cầu thực hiện thủ tục đăng ký đứng tên đồng chủ sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 cho vợ chồng ông H, bà H1 và vợ chồng ông C, bà D nhưng vợ chồng ông C, bà D cũng không thực hiện.

Sau đó, vợ chồng ông C thông báo cho vợ chồng bà H1 là ông C đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19 cho người khác với giá 2.200.000.000 đồng mà không hỏi ý kiến của vợ chồng ông H, bà H1, nguyên đơn không biết ông C, bà D chuyển nhượng cho ai, cũng không thu thập được hồ sơ chuyển nhượng giữa vợ chồng ông C, bà D với bên nhận chuyển nhượng. Nhiều lần nguyên đơn yêu cầu ông C phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích đất đã cam kết bán hoặc hoàn trả bằng tiền tương ứng giá trị chuyển nhượng cho bên mua là 1.100.000.000 đồng hoặc hoàn trả tiền cọc, phạt cọc cho nguyên đơn là 1.000.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông C cũng không thực hiện. Sau rất nhiều lần nguyên đơn yêu cầu, đến tháng 06/2022 ông C có chuyển cho bà H1 số tiền là 670.000.000 đồng (Sáu trăm bảy mươi triệu đồng) và tuyên bố hết trách nhiệm không chuyển cho nguyên đơn bất kỳ khoản tiền nào nữa. Nguyên đơn cho rằng, việc vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D nhận số tiền đặt cọc của nguyên đơn là 500.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19, phần đất chuyển nhượng có chiều rộng mặt đường 10m, mặt đường sau 10m, chiều dài theo diện tích đất ở trong sổ có địa chỉ tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường L - Đ, Lâm Đồng) nhưng không thực hiện đúng thỏa thuận, mà lại chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác là xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi của nguyên đơn, được xác định là từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng, thuộc trường hợp phải bị phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 “Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp

của mình, ngày 18/7/2024, nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện đối với vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2021 giữa bên nhận đặt cọc là ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D và bên đặt cọc là ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 do ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D vi phạm nghiêm trọng hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2021.

Buộc ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D phải hoàn trả tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, tổng số tiền vợ chồng ông C, bà D phải trả cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền là 1.000.000.000 đồng. Trong đó ông C, bà D đã trả tiền cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc là 170.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đã trả cho nguyên đơn số tiền 670.000.000 đồng. Nay buộc vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D tiếp tục còn phải trả cho vợ chồng ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 số tiền là 330.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D trình bày:* Vào năm 2018 vợ chồng ông C, bà D có mua của ông L, bà N diện tích đất 1000m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ 19 tọa lạc tại thôn P, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, khi các bên nhận chuyển nhượng thì có làm thủ tục chuyển nhượng với nhau bằng giấy viết tay (hiện nay giấy viết tay này đã bị thất lạc). Năm 2019 các bên có làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định tại Văn phòng C1. Vợ chồng ông C, bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Năm 2019 vợ chồng ông C, bà D có tiến hành san ủi đối với diện tích đất này, đến năm 2021 thì ông H, bà H1 có ý định mua đất tại huyện L thì vợ chồng ông C, bà D có cho ông H, bà H1 xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chở ông H vào vị trí đất để xem thì ông H đồng ý mua và các bên tiến hành xác định cắm mốc phân chia ranh giới giữa các bên. Sau đó giữa vợ chồng ông C, bà D với ông H, bà H1 có tiến hành lập giấy viết tay nhận tiền cọc với số tiền là 500.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất này và có ông S là người ký xác nhận làm chứng, sau đó ông C có trao đổi nội dung giấy đặt cọc giữa các bên qua điện thoại thì ông H, bà H1 đồng ý và ông C, bà D đã gửi giấy này cho ông H, bà H1 theo đường bưu điện ra cho ông H, bà H1. Theo nội dung giấy đặt cọc các bên thỏa thuận thì khi nào vợ chồng ông C, bà D làm thủ tục tách sổ sang tên cho ông H, bà H1 đối với diện tích đất này thì các bên sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại 310.000.000 đồng.

Tuy nhiên trong quá trình vợ chồng ông C, bà D làm thủ tục tách sổ sang tên cho ông H, bà H1 thì Ủy ban nhân dân huyện L có văn bản trả lời với nội dung

không thể tách thửa đối với diện tích đất này với lý do phần diện tích đất bên ông H nhận chuyển nhượng là 80m² đất xây dựng trong khi đó bên phần đất vợ chồng ông C, bà D sử dụng chỉ có 20m đất xây dựng là không phù hợp với quy hoạch tại địa phương (diện tích đất xây dựng tối thiểu là 70m mới cho tách thửa), sau đó vợ chồng ông C, bà D có làm đơn xin chuyển đổi thêm diện tích đất xây dựng để đủ điều kiện tách thửa nhưng Ủy ban nhân dân huyện có văn bản trả lời không đồng ý vì không phù hợp với quy hoạch của địa phương, vợ chồng ông C, bà D có trao đổi lại với ông H, bà H1 bằng điện thoại về nội dung này để vợ chồng ông C, bà D trả lại tiền cọc cho ông H, bà H1 thì ông H, bà H1 không đồng ý nhận tiền cọc, sau đó một thời gian thì ông H có gọi điện cho ông C đồng ý nhận lại tiền đặt cọc nhưng do thời gian này vướng dịch Covid nên vợ chồng ông C, bà D không bán được đất để lấy tiền trả cho ông H, bà H1. Đến tháng 6/2022 thì vợ chồng ông C bán được đất và thông báo cho ông H biết để trả lại tiền cọc cho ông H thì ông H, bà H1 đồng ý và chỉ yêu cầu vợ chồng ông C trả lại tiền cọc là 500.000.000 đồng chứ không yêu cầu thanh toán số tiền phạt cọc. Vì vậy các bên đã tiến hành lập giấy kết thúc việc đặt cọc chuyển nhượng đất, nhưng do thời gian này dịch bệnh nên chỉ trao đổi với nhau qua điện thoại và có người làm chứng là ông Sử ký vào giấy kết thúc này. Sau đó ông C có ra Ngân hàng nông nghiệp huyện L, tỉnh Lâm Đồng chuyển cho bà Mai Thị H1 vợ ông H theo sổ chứng minh thư nhân dân của bà H1 đến Ngân hàng nông nghiệp huyện N, tỉnh Thanh Hóa với số tiền 670.000.000 đồng, với nội dung chuyển tiền đất. Trong đó 500.000.000 đồng là tiền cọc còn 170.000.000 đồng là tiền ông C chuyển dư do nhầm, và từ đó cho đến khi ông H khởi kiện thì ông H không có ý kiến gì.

Nay ông H, bà H1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với vợ chồng ông C, bà D thì bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vợ chồng ông C đã thanh toán đủ tiền các bên nhận đặt cọc cho ông H, bà H1.

Ngoài ra, vợ chồng ông C vẫn giữ nguyên nội dung đơn phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất lập ngày 29/01/2021 giữa vợ chồng ông C, bà D với vợ chồng ông H, bà H1 là vô hiệu và buộc ông H, bà H1 trả lại cho vợ chồng ông C số tiền 170.000.000 đồng mà ông C đã chuyển dư cho ông H, bà H1.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ *Ngân hàng NI – Chi nhánh khu vực L, Lâm Đồng trình bày:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 417211 thửa đất số 89, tờ bản đồ số 81, diện tích 957,2m² cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc B được thế chấp tại Ngân hàng và đăng ký bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng 5401 – LAV-202401139. Ngân

hàng không tham gia xét xử và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Đề nghị xét xử theo quy định của pháp luật.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc B tại đơn trình bày ý kiến thể hiện nội dung: Vào khoảng năm 2021 bà có nhận chuyển nhượng 01 diện tích đất tại thôn P, xã L, huyện L (nay là phường L - Đ) của ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D giá chuyển nhượng là 2.660.000.000 đồng. Diện tích đất bà nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng bà nhận đất canh tác sử dụng ổn định không tranh chấp với ai, hiện nay trên đất đã dựng nhà lồng kính và trồng cây hoa cúc. Nay giữa các bên phát sinh tranh chấp thì bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Đồng thời xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cho đến khi vụ án kết thúc. Ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- Người làm chứng ông Trần Thanh S trình bày: Vào năm 2021 ông có chứng kiến việc nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà D với ông H, bà H1. Theo đó ông H, bà H1 nhận chuyển nhượng diện tích đất tọa lạc tại thôn P, xã L, huyện L. Số tiền ông H, bà H1 đặt cọc là 500.000.000 đồng. Nay các bên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì ông không có ý kiến và yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Ngọc C và bà Trần Thị D

- Tuyên hủy, chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2021 giữa vợ chồng ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 với vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D.

- Buộc vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc là 500.000.000 đồng. Vợ chồng ông C, bà D đã trả số tiền 670.000.000 đồng (bao gồm 500.000.000 đồng tiền cọc và 170.000.000 đồng phạt cọc). Vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D tiếp tục phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 số tiền 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Tại Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 08/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa bản án theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông C, bà D về việc tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2021 giữa vợ chồng ông C và vợ chồng ông H là vô hiệu; Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông C, bà D về việc yêu cầu vợ chồng ông H, bà H1 trả lại 170.000.000 đồng tiền chuyển dư.

Ngày 03/9/2025 ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án hoặc sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông C, bà D. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà H1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông C, bà D về việc tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2021 giữa vợ chồng ông C với vợ chồng ông H vô hiệu; Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu vợ chồng ông H, bà H1 trả lại số tiền 170.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng; người kháng cáo, kháng nghị; thủ tục kháng cáo, kháng nghị được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273, 278, 279 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng và kháng cáo của bị đơn ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D thì thấy rằng:

Hồ sơ thể hiện, ngày 29/01/2021 giữa vợ chồng ông C, bà D và vợ chồng ông H, bà H1 ký “*Giấy nhận tiền cọc đất*”(BL số 17). Theo đó, hai bên thỏa thuận ông C, bà D chuyển nhượng cho ông H, bà H1 $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 19, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng) có chiều rộng mặt tiền đường 10m, mặt sau 10m, chiều dài theo thửa đất trong sổ, đất xây dựng 50m² với giá chuyển nhượng là 810.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông H đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng, khi nào làm sổ sang tên xong thì ông H thanh toán hết số tiền 310.000.000 đồng. Nếu bên mua không mua thì mất số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Thời gian tách thửa gia hạn 6 tháng kể từ 29/01/2021 đến ngày 29/7/2021. Nếu không tách thửa được thì ông C bán cho ông H diện tích đất nêu trên đứng tên đồng sử dụng với giá chuyển nhượng giảm từ 810.000.000 đồng còn 500.000.000 đồng. Ông H, bà H1 đã đặt cọc cho ông C, bà D số tiền 500.000.000 đồng. Ông C, bà D cũng đã thực hiện thủ tục để tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng.

Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho ông C, bà D chỉ có 100m² đất xây dựng, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa đất số 61 trong đó có 50m² đất xây dựng nhưng qua đo đạc hai thửa đất mới hình thành thì một thửa sẽ có 80m² đất xây dựng, thửa còn lại chỉ còn 20m² đất xây dựng là không phù hợp với quy hoạch (diện tích đất xây dựng còn lại không đủ 72m² và kích thước chiều rộng mặt đường < 4,5m) nên việc tách thửa không thực hiện được. Ngày 11/5/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L có Thông báo số 1278/TB-CNLD trả hồ sơ tách thửa cho ông C. Ông C, bà D vẫn có thiện chí thực hiện hợp đồng nên đã làm thủ tục xin chuyển mục đích 60m² đất trồng cây lâu năm sang đất ở để đảm bảo đủ diện tích tách thửa. Ngày 17/5/2021, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện L có Thông báo số 18/TB-TNMT trả hồ sơ đăng ký chuyển mục đích cho ông C, bà D vì lý do vị trí đăng ký chuyển mục đích không thực hiện được do không phù hợp quy hoạch. Như vậy, việc tách thửa đất không thực hiện được là do khách quan, không phải lỗi của ông C, bà D.

Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận nếu không tách thửa được thì ông C, bà D chuyển nhượng cho ông H, bà H1 diện tích đất nêu trên đứng tên đồng sử dụng với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Mặc dù hai bên thỏa thuận không tách thửa thì sẽ đứng tên đồng sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận diện tích và vị trí là $\frac{1}{2}$ thửa đất, có chiều rộng mặt đường 10m, mặt sau 10m, chiều dài hết thửa đất. Khi chia đôi thửa đất mỗi bên một nửa thì diện tích đất xây dựng của một thửa là 80m², thửa còn lại là 20m², trong khi đó hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất xây

dựng cho ông H, bà H1 là 50m². Như vậy, trong trường hợp hai bên đứng tên đồng sử dụng thì diện tích đất xây dựng theo vị trí hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là không thực hiện được. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc nêu trên là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được.

Do hợp đồng vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên đã không tìm hiểu quy định diện tích tối thiểu tách thửa cũng như không xem xét vị trí đất xây dựng mà thỏa thuận chuyển nhượng 50m² đất xây dựng dẫn đến không thực hiện được hợp đồng. Phía ông C, bà D đã nhận của ông H, bà H1 500.000.000 đồng nên phải trả lại cho ông H, bà H1 500.000.000 đồng. Ông C, bà D đã nhận của ông H, bà H1 500.000.000 đồng, sau đó chuyển nhượng thửa đất cho bà B với giá 2.200.000.000 đồng. Do ông C, bà D đã tự nguyện thanh toán thêm cho ông H, bà H1 số tiền 170.000.000 đồng, tổng cộng là 670.000.000 đồng và từ năm 2022 đến khi ông H, bà H1 khởi kiện ông C, bà D không có ý kiến gì đối với việc chuyển thêm số tiền 170.000.000 đồng nên ông H, bà H1 được hưởng số tiền trên là thỏa đáng.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền 8.766.655 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ (nguyên đơn đã ứng chi và quyết toán xong).

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông C, bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 về việc tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2021 giữa vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D và vợ chồng ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 và yêu cầu vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D trả số tiền 330.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2021 giữa vợ chồng ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 với vợ chồng ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D vô hiệu.

Không chấp nhận phản tố của bị đơn ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D yêu cầu vợ chồng ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 trả lại số tiền 170.000.000 đồng mà ông Mai Ngọc C đã chuyển dư cho vợ chồng ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 phải chịu 8.766.655 đồng chi phí tố tụng. Ông H, bà H1 đã ứng chi và quyết toán xong.

4. Về án phí:

Buộc nguyên đơn ông Mai Văn H, bà Mai Thị H1 phải chịu 16.800.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 8.550.000 đồng theo Biên lai thu số 0002098 ngày 02/08/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng). Ông H, bà H1 còn phải nộp 8.250.000 đồng án phí.

Buộc bị đơn ông Mai Ngọc C, bà Trần Thị D phải chịu 8.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 4.550.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002109 ngày 13/09/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng) và 600.000 đồng tạm ứng dân sự phúc thẩm số 0002930 ngày 05/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông C, bà D còn phải nộp 3.350.000 đồng án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, KT, TT&THA (01);
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Đường sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Nguyệt